



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 187-2020 P**
Séance du 28 janvier 2020

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 190 000 F en vue de réaliser un appel à projets coopératives au Rolliet dans le quartier des Cherpines à Plan-les-Ouates

Vu le PLQ « Le Rolliet » N° 30'043 adopté par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018 et entré en force,

vu la possession par la Commune de 28'974 m² de droits à bâtir logements tous situés sur le périmètre du PLQ et représentant au total 27.35 % des droits à bâtir logements présents sur le périmètre,

vu la répartition des droits à bâtir logements propriétés de la Commune dans les ilots « G », « H2 » et « F » de la pièce « Ea » du PLQ Rolliet,

vu la maîtrise par la Commune de 100% des droits à bâtir des ilots « F » et « H2 » et de 54.2% des droits à bâtir de l'ilot « G », soit 6'546m²,

vu la volonté du Conseil municipal de Plan-les-Ouates de faire réaliser les droits à bâtir que la Commune détient dans l'ilot « G » sous la forme de coopératives d'habitations en leur accordant un droit de superficie,

vu l'exposé des motifs EM 187-2020, de janvier 2020, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre e de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par x oui, x non et x abstention

1. D'accepter la réalisation d'un appel à projets auprès de coopératives pour la réalisation des droits à bâtir de la Commune dans l'ilot « G » du PLQ Le Rolliet à Plan-les-Ouates.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 190 000 F destiné à couvrir les frais d'organisation de cet appel à projets.
3. De comptabiliser la dépense brute prévue de 190'000 F dans le compte des investissements, sous rubrique N° 5290, puis de la porter à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine administratif.
4. D'amortir le montant net prévu de 190 000 F au moyen de 5 annuités qui figureront au budget du compte de résultats, sous rubrique N° 3320 « amortissements planifiés des autres immobilisations incorporelles », de 2021 à 2025.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 187-2020

▪ **Message aux membres du Conseil municipal** ▪

OBJET:

**Crédit d'engagement
en vue de réaliser un appel à projets
coopératives au Rolliet dans le quartier
des Cherpines à Plan-les-Ouates**

190'000 F

Plan-les-Ouates – Janvier 2020

Crédit d'engagement en vue de réaliser un appel à projets coopératives au Rolliet dans le quartier des Cherpines à Plan-les-Ouates

CREDIT D'ENGAGEMENT

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet

La commune de Plan-les-Ouates est un des propriétaires de Droits à Bâtir (DàB) du périmètre du PLQ du Rolliet, adopté en avril 2018 par le Conseil d'Etat.

Du fait de sa qualité de propriétaire foncier du périmètre (parcelles des tennis et de la villa de la jeunesse entre autres), elle dispose automatiquement de droits à bâtir dans le périmètre.

Le PLQ du Rolliet ayant été adopté par le Conseil d'Etat avec un IUS de 1.1, chaque mètre carré de surface de parcelle donne donc droit à 1,1 m² de droits à bâtir.

Ces droits à bâtir se décomposent ensuite en droits à bâtir logements et droits à bâtir activités. La répartition se fait à 87,4% pour du logement et 12,6% pour de l'activité.

Le tableau, ci-dessous, récapitule les droits à bâtir de la Commune en fonction des parcelles qu'elle possède sur le périmètre du PLQ Rolliet.

Nbre	N° de parcelle	Propriétaire	Surface en m2 des parcelles situées dans le périmètre PLQ Rolliet		Surface en m2 située en zone de dévelop. 3		SBP avec IUS de 1.1 (avec activités)	SPB logements uniquement	Nbre de logement sur une base de 100m ² /log
			m2	%	m2	%			
	7170	PLAN-LES OUATES	7'987.00	7.25%	7'987.00	7.25%	8'785.70	7'681.00	77
	10'040 (50%)	PLAN-LES OUATES	5'113.00	4.64%	5'113.00	4.64%	5'624.30	4'917.00	49
	10'043	PLAN-LES OUATES	10'134.00	9.20%	10'134.00	9.20%	11'147.40	9'746.00	97
	10'060	PLAN-LES OUATES	6'894.00	6.26%	6'894.00	6.26%	7'583.40	6'630.00	66
			30'128.00	27.35%	30'128.00	27.35%	33'140.80	28'974.00	290

La Commune dispose donc d'une capacité théorique de réalisation de 290 logements sur le périmètre.

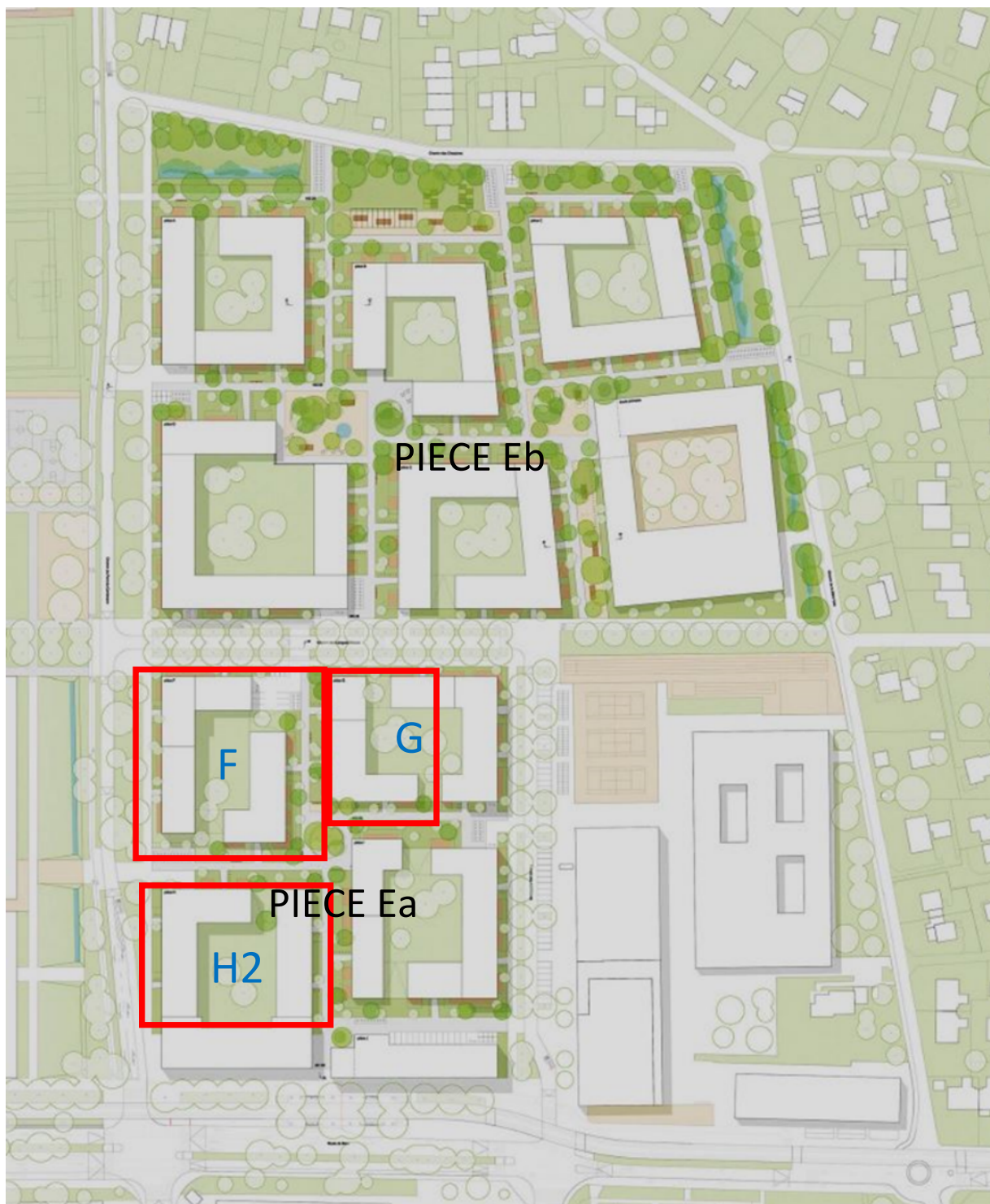
Le PLQ du Rolliet répartit d'ores et déjà les droits à bâtir de chaque propriétaire dans différents ilots du périmètre.

Ainsi, les droits à bâtir de la Commune seront répartis entre les ilots F, G et H2 de la pièce Ea du PLQ Rolliet.

De manière plus précise, 100% des droits à bâtir de l'îlot H2 sont contrôlés par la Commune, 100% des droits à bâtir de l'îlot F et 54,2% des droits à bâtir de l'îlot G aussi.

Ces droits représentent environ 100 logements dans l'îlot H2, 125 dans l'îlot F et 65 dans l'îlot G.

Les 45,8% restants de l'îlot G sont détenus par la Fondation Emma Kammacher (FEK).



Périmètre des pièces urbaines Ea et Eb du PLQ Rolliet où se trouvent les DàB logement et activités

Lors des discussions sur le devenir des DàB de la Commune, il a été décidé de proposer de réaliser un certain nombre de ces logements en direct pour en faire profiter la population de Plan-les-Ouates en premier lieu et d'en proposer à des coopératives, via l'attribution d'un ou plusieurs droits de superficie.

Afin que la Commune puisse rester seule décideuse sur les ilots F et H2 qu'elle maîtrise entièrement, il a été proposé de mettre à disposition des coopératives les 6'546m² disponibles sur l'îlot G, soit environ 65 logements. La FEK maîtrisant le solde des DàB de l'îlot G et ayant une habitude de travail en commun avec les coopératives, milite également pour cet emplacement.

Pour permettre à la Commune de choisir la ou les coopérative(s) pour lesquelles un droit de superficie sera attribué, il a été décidé de recourir à un appel à projets (concours) auprès de celles-ci, afin d'ouvrir la possibilité à toutes les coopératives existantes ou en devenir (primo-coopératives) d'y participer.

L'objet de ce crédit d'engagement qui vous est proposé porte précisément sur l'organisation et la mise en œuvre de cet appel à projets.

2. Explications techniques

Description du projet

Pour réaliser cet appel à projets auprès des coopératives, un cahier des charges sera rédigé pour préciser les attendus du concours.

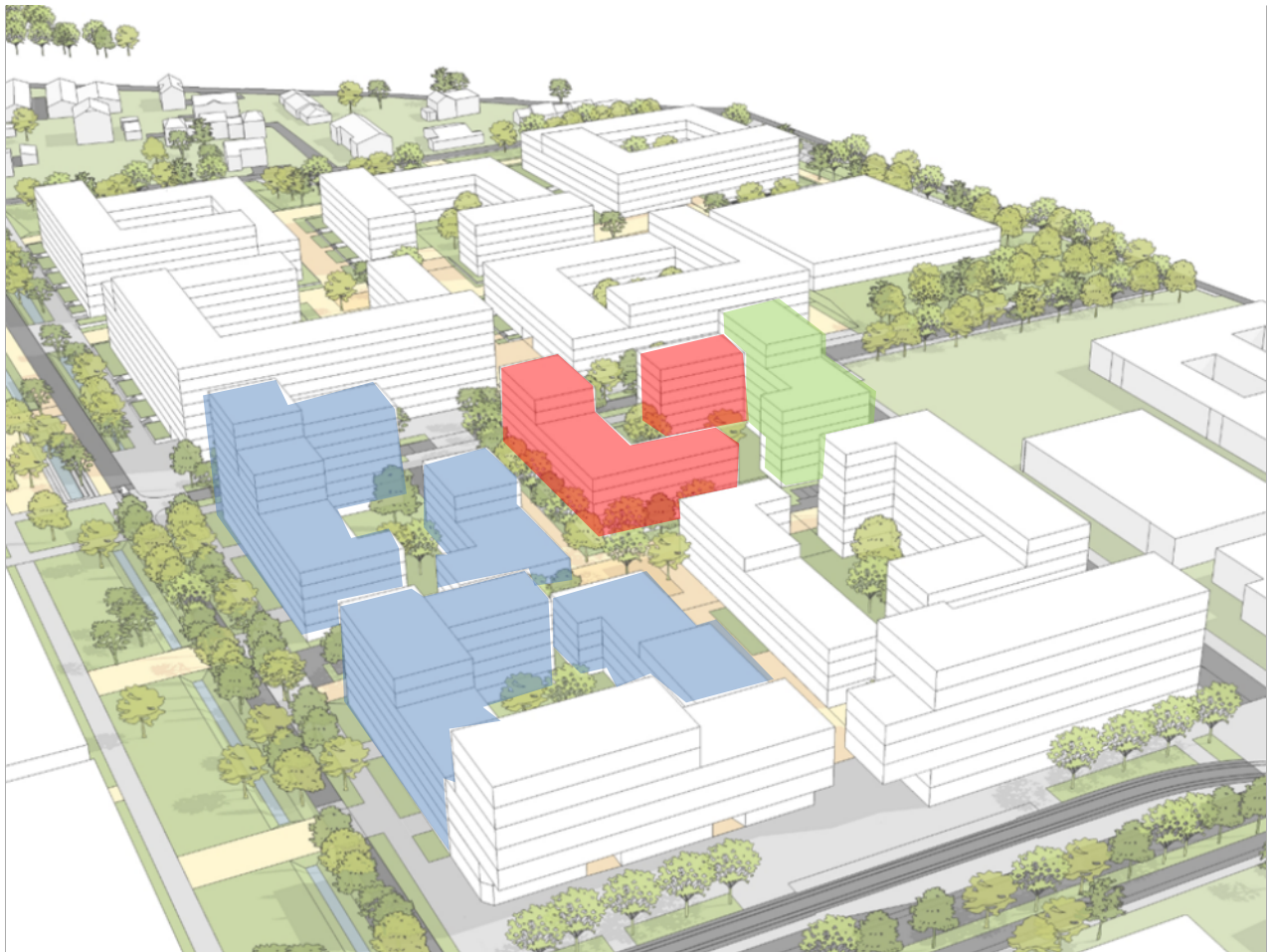
Pour ce faire, après discussion avec notre pilote la Compagnie Financière de Promotion Immobilière (CFPI) pour nos DàB, il a été proposé et décidé de s'adjoindre les services du Groupement des Coopératives d'Habitations Genevoises (GCHG) et de la Fondation Pour le Logement Coopératif (FPLC).

En effet, ces derniers bénéficient d'une expérience importante en termes de mise en place d'appel à projets et fédèrent les 95% des coopératives de Genève. Ils sont donc capables de nous apporter leurs expériences dans ce montage de projets et de nous assurer que les conditions souhaitées par la Commune sont réalistes vis-à-vis du fonctionnement des coopératives. Ils nous ont notamment accompagné dans le cadre de l'appel à projets coopératives aux Sciers et nous apportent toujours leurs compétences dans la poursuite du projet porté par la coopérative de la Bistoquette.

L'appel à projets coopératives porte donc sur la mise en droit de superficie de 6'546m² de droits à bâtir logements dans les catégories HM/HLM et ZD Loc sur l'îlot G.

Le PLQ du Rolliet ne précise pas la localisation précise des droits à bâtir au sein de l'îlot en lui-même, cependant afin de profiter du dynamisme des coopératives et des activités qu'elles pourraient installer en rez-de-chaussée, il est proposé qu'elles soient situées dans la partie de l'îlot G qui jouxte la venelle Nord-Sud et la placette centrale.

Une coordination avec la Fondation Emma Kammacher (FEK) sera nécessaire, notamment pour l'aménagement du cœur d'îlot et il est ainsi proposé que la fondation soit représentée au sein du jury de concours.



En bleu les DàB de la Commune, en rouge ceux transmis à des coopératives et en vert ceux de la FEK.

A l'instar de l'appel à projets des Sciers, l'accent sera mis sur les primo-coopératives qui sont incitées à répondre en s'associant avec des coopératives plus constituées. Dans ce cas, un minimum de 20% des DàB totaux du regroupement leur sera réservé.

L'objectif global est de trouver des coopératives capables de s'insérer dans le quartier en proposant une plus-value, qu'elle soit architecturale, sociale ou environnementale et notamment en lien avec le projet des 5% de surfaces destinés à la vie de quartier qui pourront se retrouver en rez-de-chaussée des immeubles de la coopérative.

3. Procédure administrative

L'appel à projets se fait sous la forme d'un concours à deux tours, mais il faut préciser que **ce n'est pas un marché public**. En effet, la Commune est cette fois dans une position de vendeuse et non d'acheteuse !

La réalisation de cet appel à projet se ferait sous la même forme que celui réalisé dans le cadre du quartier des Sciers en 2018-2019.

1^{er} tour

Le premier tour consiste à recueillir les candidatures des coopératives intéressées en détaillant leurs motivations, les prémices d'un concept architectural et typologique sur la base d'un programme.

L'évaluation du premier tour sera basée sur les critères, ci-dessous, sans pondération, les discussions au sein du jury permettant de déterminer les coopératives retenues sur la base des atouts et faiblesses de chaque dossier :

Critères :

- * Les prémices du programme, un concept architectural, typologique et de vie
- * L'organisation de la coopérative et de l'équipe mise en place pour répondre
- * L'expérience dans un projet similaire ou en lien avec l'objet du concours
- * L'intégration de primo-coopératives
- * La présentation du dossier de candidature

2^{ème} tour

Le second tour verra la sélection de 3 à 4 candidatures retenues pour développer un avant-projet pour la construction des immeubles à très haute performance énergétique et en évaluer les coûts. Une audition sera notamment organisée avec les équipes pour favoriser un dialogue autour des projets et vérifier l'implication des intervenants.

L'évaluation du second tour sera basée sur les critères, ci-dessous, sans pondération, les discussions au sein du jury permettant de déterminer les coopératives retenues sur la base des atouts et faiblesses de chaque dossier :

Critères :

- * Insertion du projet dans le contexte du PLQ du Rolliet
- * Projet architectural économe en termes de matériaux, d'énergie grise et de consommation
- * Mixité typologique et sociale proposée
- * Prise en compte des 5% destinées à la vie de quartier dans le projet
- * Premier estimatif de plan financier
- * Montant prévu pour la rétribution du DDP (rente)

A l'issue de ce second tour, le jury proposera un ou deux lauréats. Ce(s) lauréat(s) se verra (ont) proposer la signature d'une promesse de DDP (Droit Distinct et Permanent) autrement nommé droit de superficie.

Ils auront ensuite 12 mois pour réaliser un projet complet et finaliser un dossier de requête en autorisation de construire.

Le calendrier prévisionnel complet de cet appel à projets est donc le suivant :

Publication du lancement de l'appel à projets : - sur le site internet « aménagement de la Commune de Plan-les-Ouates » : https://amenagementplo.ch/ - FPLC informera ses contacts via e-mailing - Le CGHG informera ses contacts via e-mailing	16 mars 2020
Confirmation d'intérêt par les candidats	30 mars 2020
Dépôt des questions	15 avril 2020
Réponses aux questions	30 avril 2020
Délai de clôture pour le dépôt des dossiers de candidature du 1^{er} tour	15 juin 2020
Sélection des candidats pour le 2 nd tour	29 juin 2020
Communication des choix par le jury	3 juillet 2020
Lancement du 2 nd tour	6 juillet 2020
Dépôt des questions	17 août 2020
Réponses aux questions	11 septembre 2020
Délai de clôture pour le dépôt des dossiers de candidature du 2nd tour	31 octobre 2020
Audition des candidats	6 novembre 2020
Choix des candidats	16 novembre 2020
Communication par le jury, des candidats retenus	23 novembre 2020
Organisation des modalités de collaboration entre les candidats et la Commune	Décembre-janvier 2021
Dépôt de la demande d'octroi du DDP au Conseil municipal	Mars 2021
Accord du Conseil municipal	Mai 2021
Signature de la promesse du DDP	Juin 2021
Signature de l'acte définitif du DDP	Décembre 2021

Composition du jury

Le jury est composé de membres professionnels et de membres non professionnels.

A ce jour, il pourrait être composé des personnes suivantes :

- * Maire de Plan-les-Ouates
- * Conseiller(e) administratif(ve) de Plan-les-Ouates
- * Deux Conseillers municipaux de Plan-les-Ouates
- * M. Philippe Zosso, architecte et responsable du SCA
- * M. Vincent Le Mouël, architecte, SCA
- * M. Yann Gaillard, urbaniste, SCA.
- * Mme Nicole Berthod-Hutin, responsable du SASJ
- * M. Mauro Riva, architecte et président du Groupement des Coopératives d'habitations genevoises (GCHG)
- * Un(e) représentant(e) de la Fondation Emma Kammacher
- * Un partenaire promoteur du périmètre
- * Un représentant de l'Office Cantonal de la Planification Foncière

Le jury serait accompagné des experts suivants :

- * M. Raphaël Conti, Fondation pour la Promotion du Logement bon Marché et de l'Habitat Coopératif FPLC.
- * M. Romain Lavizarri, CFPI, pilote de la Commune
- * Mme Caroline Marti, secrétaire du Groupement des Coopératives d'habitation genevoises (GCHG)

A la suite de cet appel à projets, le Conseil municipal devra se prononcer sur la demande d'octroi de DDP, puis, en cas d'accord, il sera réalisé une promesse de DDP avec le lauréat au printemps 2021.

La ou les coopératives retenues devront ensuite travailler pour présenter des projets aboutis.

La signature de l'acte définitif du DDP ne pourra se faire qu'une fois le projet de la coopérative prêt à être déposé en autorisation de construire et approuvé par la Commune.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

La réalisation de cet appel à projets se fait sur le modèle d'un concours à deux tours à l'instar de l'appel à projet réalisé dans le quartier des Sciers.

Le premier tour ne fait l'objet d'aucun défraiement des candidats.

En revanche, pour le second tour, il est prévu de défrayer les candidats non retenus au final. En effet, la réalisation d'un avant-projet est un travail fastidieux et chronophage qui peut représenter un travail considérable pour certaines coopératives, notamment les plus petites et pour les primo-coopératives qui ne disposent pas des structures internes suffisantes pour le réaliser. Elles devront donc prendre l'attache d'un architecte pour pouvoir poursuivre l'appel à projets.

Le montant total de 90'000.- retenu est un montant discrétionnaire qui pourra être alloué par dossier et sera évalué en fonction de la qualité de la réponse formulée. Ce n'est pas un montant automatique.

Le ou les lauréats étant au bénéfice de l'attribution d'un DDP ne seront pas défrayés.

Afin de nous aider à organiser cet appel à projets, un AMO (Assistant à Maitrise d'Ouvrage) va être recruté. Un montant correspondant aux heures estimées nécessaires à cette charge spécifique de travail (secrétariat, organisation) a donc été estimé.

Par ailleurs, le coût de la réalisation des documents notariés (projets d'acte de DDP notamment) ainsi que les conseils y relatifs sont également inclus dans cette délibération.

Par ailleurs, certains membres du jury sont des professionnels qu'il s'agira également de défrayer pour leur participation au jury de cet appel à projets.

Le montant de 13'500.- prévu pour leur défraiement comprend 3 jours de jury pour chacun des membres professionnels à 1'500.-/jour, plus faible que le montant retenu lors de la réalisation de l'appel à projets coopérative des Sciers.

Un montant supplémentaire représentant les frais relatifs à l'organisation du jury (salle, repas, reproduction, etc.) est intégré dans le montant de cette délibération.

- Défraiement des candidats du second tour non retenus :	90'000.-F
- AMO :	45'000.-F
- Notaire :	15'000.-F
- Indemnités des membres du jury :	13'500.-F
- Frais de repas, salle, organisation, reprographie :	5'500.-F
- Divers et imprévus (3%) :	<u>3'270.-F</u>
- TOTAL HT :	172'270.-F
- TOTAL TTC arrondi :	190'000.-F

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter ce crédit d'engagement de 190'000 F TTC.

Le Conseil administratif

SCA/YG – janvier 2020 #75'610

**Crédit d'engagement □ □ en vue de réaliser un
appel à projets □ □ coopératives au Rolliet dans
le quartier □ □ des Cherpines à Plan-les-
Ouates □ □**

Annexe 1

Estimation du coût des études

SCA/janvier 2020



Commune de Plan-les-Ouates

EMENT EN VUE DE REALISER UN APPEL A PROJETS COOPERATIVES AU ROLLIET DANS LE QUARTIER DES CHERPINES

SCA

Jan-20

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. DEFRAIEMENT CANDIDATS SECOND TOUR

Enveloppe totale défraiement à disposition du jury fr. 90'000.00

Total Travaux HT fr. 90'000.00

B.AMO et Notaire

AMO (organisation et secrétariat) fr. 45'000.00

Notaire (rédaction acte DDP) fr. 15'000.00

Total Travaux HT fr. 60'000.00

C. DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS

Indemnités membres du jury (3jrs x 3 jurés x 1'500.-) fr. 13'500.00

Frais de repas, salle, organisation fr. 3'000.00

Frais de reprographie fr. 2'500.00

Divers et imprévus : 3% fr. 109'000.00 fr. 3'270.00

Total débours et imprévus HT fr. 22'270.00

Total des coûts, études, frais, débours et hausses fr. 172'270.00

TVA 7.7% fr. 13'270.00

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT

190'000.00

**Crédit d'engagement
en vue de réaliser un appel à projets
coopératives au Rolliet dans le quartier
des Cherpines à Plan-les-Ouates**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA/janvier 2020

Financement

CREDIT D'ENGAGEMENT EN VUE DE REALISER UN APPEL A PROJETS COOPERATIVES AU ROLLIET DANS LE QUARTIER DES CHERPINES

1	Crédit brut	190'000.00
----------	--------------------	------------

2 Recettes

2.1	Subventions cantonales	fr. -
2.2	Participation des routes cantonales	fr. -
2.3	Taxe d'équipement	fr. -
2.4	Taxe d'écoulement	fr. -
2.5	Sport-Toto	fr. -
2.6	Subventions fédérales	fr. -
2.7	Divers	fr. -

	Crédit net	fr. 190'000.00
--	-------------------	----------------

3 Commentaires

|

Evaluation des coûts induits

CREDIT D'ENGAGEMENT EN VUE DE REALISER UN APPEL A PROJETS COOPERATIVES AU ROLLIET DANS LE QUARTIER DES CHERPINES

1	Revenus annuels	0.00
---	-----------------	------

Total des revenus annuels

2	Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
	2.1 Charges financières		190'000.00	2.50%	fr. 4'750.00
	2.2 Amortissements				fr. -
	Total des charges pour la première année				fr. 4'750.00

3	Coûts induits pour la première année	fr. 4'750.00
---	--------------------------------------	--------------

Investissement

CREDIT D'ENGAGEMENT EN VUE DE REALISATION UN APPEL A PROJETS COOPERATIVES AU ROLLIET DANS LE QUARTIER DES CHERPINES

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global 0.00

Répartition selon plan des investissements	2020	2021	2022	Total
Dépenses brutes prévues	0.00	0.00	0.00	0.00
Recettes estimées			0.00	0.00
Total dépenses nettes	0.00	0.00	0.00	0.00

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit global 190'000.00

Répartition selon exécution	2020	2021	2022	Total
Dépenses brutes prévues	60'000.00	130'000.00	0.00	190'000.00
Recettes estimées				0.00
Total dépenses nettes	60'000.00	130'000.00	0.00	190'000.00